

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0317

**IJsselsteinse Woningbouwvereniging
IJsselstein**



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	7
2.2	Kwaliteit van de voorraad	
2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
2.2.3	Wonen en zorg	8
2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
2.3.3	Realisatie-index sloop	11
2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
2.4	Inzet in aandachtswijken	
2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
2.4.3	Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering	
3.1	Netto bedrijfslasten	
3.1.1	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	16
3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	
4.1	Vastgoed	
4.1.1	Bedrijfswaarde	18
4.1.2	WOZ-waarde	19
4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
4.1.4	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	20
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief	
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2013	22
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
5.5	Oordelen	24

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	IJsselsteinse Woningbouwvereniging		
L-nummer	L0317		
Vestigingsplaats	IJsselstein		
Totaal huurwoningen		3.610	
Eenheden in verzorgingshuizen		0	
Overige woonegelegenheden		1	
Totaal aantal woonegelegenheden		3.611	
Garages	32	[weging 0,2]	6
Bedrijfsruimten/winkels	27	[weging 1,0]	27
Overig bezit	26	[weging 0,2]	5
Maatschappelijk vastgoed	5	[weging 2,0]	10
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen		3.701	
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			3.660
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen		0	
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen		0	
Bezit woonegelegenheden in de regio			
	Aantal woonegelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg17 West-Utrecht	3.611	100,0	
Overig	0	0,0	
Referentieregio	Rg17 West-Utrecht		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg17			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	35.800	22.600	63	603.900	387.000	64
Huurwoning	27.900	20.600	74	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	19.700	15.200	77	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	8.100	5.400	66	127.700	90.400	71
eengezins	11.500	4.800	42	188.300	155.300	83
meergezins	16.400	15.700	96	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Algemeen **1**

1.3 **Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen** (verdeling van bezit corporatie over wijken)

Waardering wijken	Rg17	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.561	3.561	99
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	50	50	1
Totaal	3.611	3.611	100

1.4 **Samenstelling van het bezit** (in % van de voorraad corporatiewoonegelegenheden)

	Corporatie	Rg17	Landelijk
Eengezinswoningen	34,8	34,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	43,4	30,7	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	7,5	14,6	12,7
Hoogbouw	14,3	9,8	10,6
Eenheden verzorging	0,0	1,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,0	8,5	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	0,0	7,9	8,6
Bouwperiode 1945-1959	13,3	11,9	14,5
Bouwperiode 1960-1969	11,2	18,3	17,9
Bouwperiode 1970-1979	35,6	18,0	18,9
Bouwperiode 1980-1989	12,9	24,4	21,3
Bouwperiode 1990-1999	23,3	11,8	11,2
Bouwperiode 2000 en later	3,7	7,7	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	10,4	9,3	6,6	7,9	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,8	1,6	1,2	1,2	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,7	0,7	1,2	0,3	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,5	0,8				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,8	0,1	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,6	0,7	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid	407	417	429	442	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	68,4	68,9	69,6	70,4	68,5	71,0

* in % van het aantal wooneenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

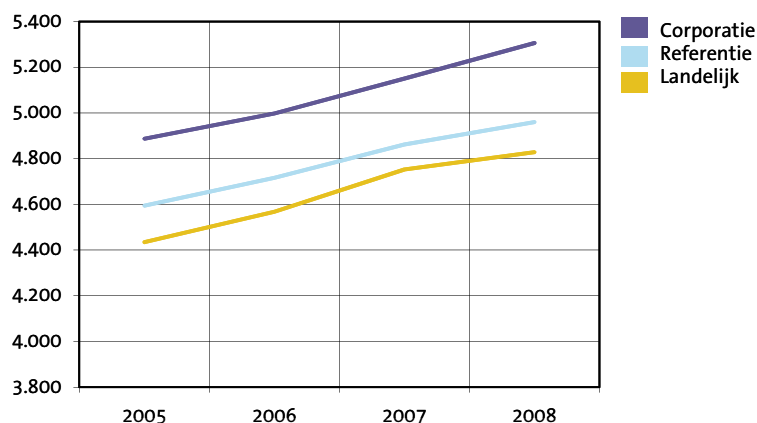
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.887	4.998	5.150	5.306	109
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per wooneenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per wooneenheid)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

	Rg17		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	9	91	12	88
Waarvan in de huursector	40	60	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	52	48	51	49
Middelduur	39	61	42	58
Duur	20	80	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	746	731	700	674	18,7	20,6	26,6
Betaalbare woningen	2.566	2.562	2.561	2.554	70,7	72,0	66,3
Dure woningen	213	229					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			269	302	8,4	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			49	80	2,2	1,4	1,6

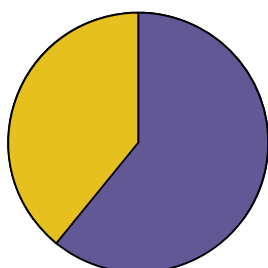
2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	197	190	123	126	60,9	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	93	114	92	110	39,1	34,3	27,9
Passend	286	302	215	234	99,2	91,2	90,6
Te duur	2	2	0	2	0,6	4,9	5,2
Te goedkoop	2	0	0	0	0,2	3,9	4,2

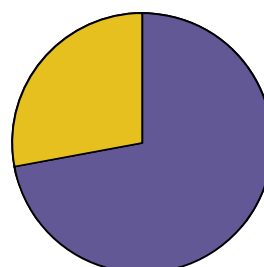
Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008



2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008



■ Toewijzing aan doelgroep
■ Toewijzing aan niet doelgroep

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	140	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,16	3,02	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	1.622	1.562	1.380	377	303	300
Mutatieonderhoud	528	520	700	191	157	186
Planmatig onderhoud	1.084	1.334	2.821	771	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	537	2.783	2.307	3.044	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	21	71	758			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	3.611		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	447		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	12,4	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	39		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	1		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	869		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	24,1	26,3	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	14		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	5,9	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.2.4 **Uitgaven leefbaarheid** (x € 1.000)

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	456	512	126	37	58
Fysieke activiteiten	101	984	28	39	54
Totaal	557	1.496	154	76	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg17	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	3.611	110.565	485.597	2.388.091	3.611	110.565	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,7	1,1	1,1	1,0	1,0	1,6	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,0	0,4	0,4	0,7	0,8	0,6	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	0,0	0,1	0,6	0,9	0,0	0,6	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	0,1	0,4	0,6	1,3	0,4	0,6	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,2	0,4	0,4	0,7	0,7	0,8	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	62	83	0	145	80	0,55	
Prognosejaar 2006		62	30	92	80	0,87	
Prognosejaar 2007			52	52	31	0,60	
Gerealiseerde productie	0	49	31			0,67	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	0	0	0	0	0		
Prognosejaar 2006		0	0	0	0		
Prognosejaar 2007			0	0	0		
Gerealiseerde productie	0	0	0			n.v.t.	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	6	6	6	18	11	0,61	
Prognosejaar 2006		6	4	10	8	0,80	
Prognosejaar 2007			5	5	0	0,10	
Gerealiseerde productie	3	8	0			0,50	0,61

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.561	83
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	50	0
Totaal	3.611	83

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg17	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.561	786
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	50	0
Totaal	3.611	786

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.561	99	83	100	2
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	50	1	0	0	0
Totaal	3.611	100	83	100	2

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	3.561	99	786	100	22
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	50	1	0	0	0
Totaal	3.611	100	786	100	22

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg17	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	30,8	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2008	0	18.807	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	6341	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	1.919	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	7.187	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	38,2	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	4.963	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	1.287	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.299	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	58.501	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	90	98	92

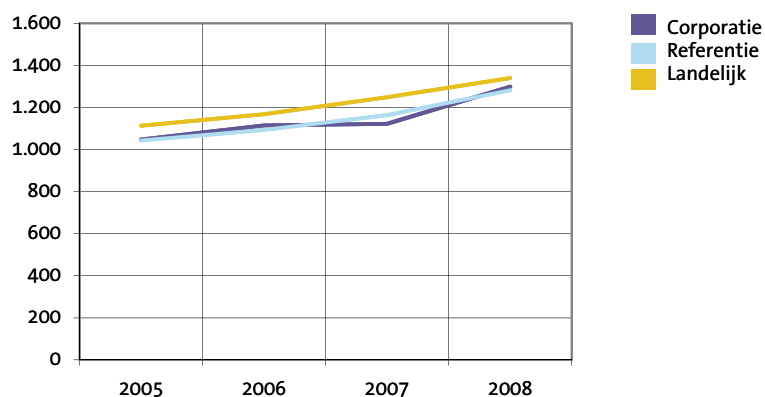
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.047	1.115	1.123	1.299	24,0
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

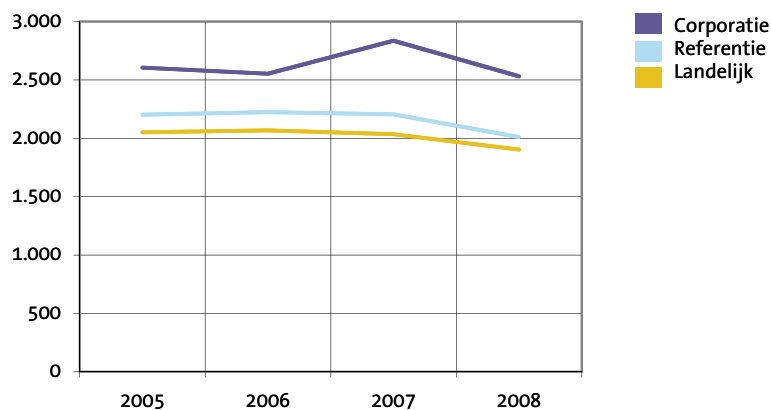
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.759	4.887	4.996	5.169
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.605	2.555	2.837	2.531
Netto kasstroom na rente per VHE	985	962	1.204	945

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

3

Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	300.935	160.271	155.528
- grondkosten	59.581	20.082	20.681
- bouwkosten	227.516	135.053	128.809
- overige kosten	13.839	5.135	6.038
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	3.044	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	0	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	0	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	0	154.437	146.104
Verkoopkosten	0	7.297	7.757
Sloop woongelegenheden			
Kosten	0	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

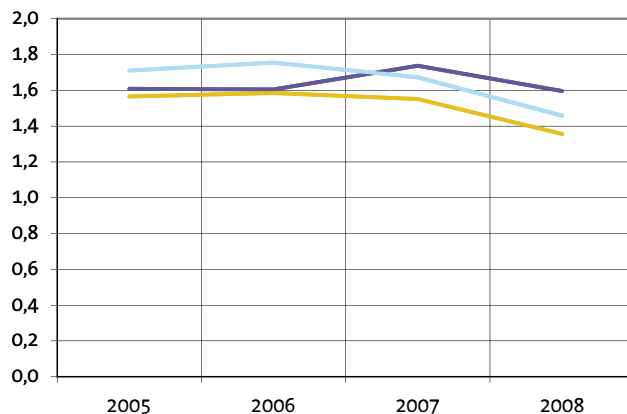
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					

IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.605	2.555	2.837	2.531
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.620	1.593	1.633	1.586
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,7	1,6
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	1,7	1,8	1,7	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie
Referentie
Landelijk

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

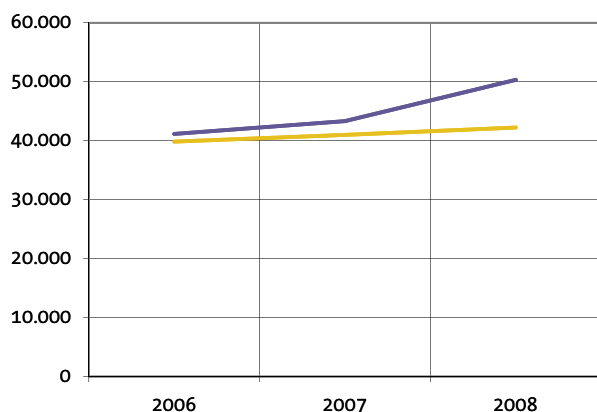
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	41.145	43.328	50.322	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	1.216	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-1.177	-573	-3.812	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-542	1.017	-2.638	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	323	-396	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	0	0	0	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	161	-1.338	-1.354	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	44	30	55	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	40.849	42.788	42.178	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

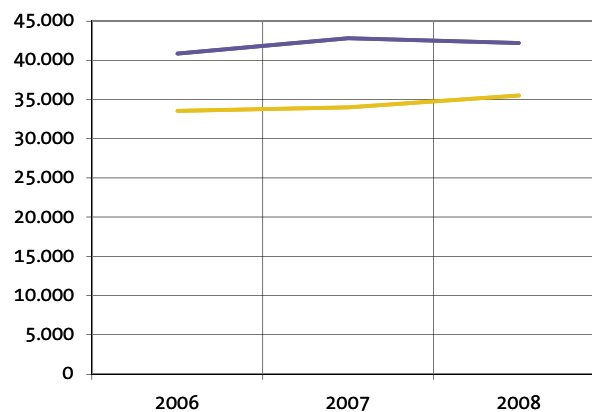
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie****4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	154.888	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	173.750	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	180.982	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,9	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

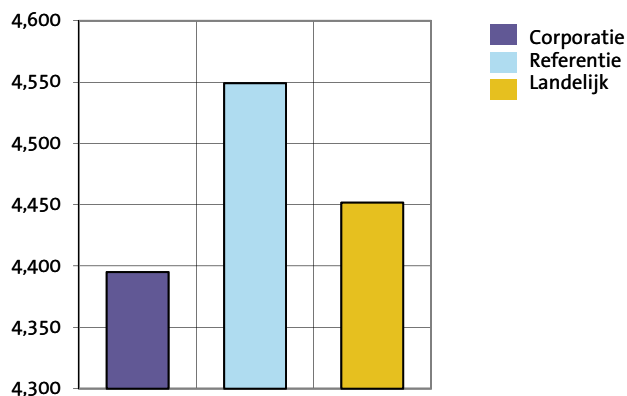
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	8,4	7,9	7,4
2007	8,6	7,7	7,3
2008	8,2	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	25,8	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	4,4	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,8	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	1.415	2.246
Referentie	681	812
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	34.006	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	31.620	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	918	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.586	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,54	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

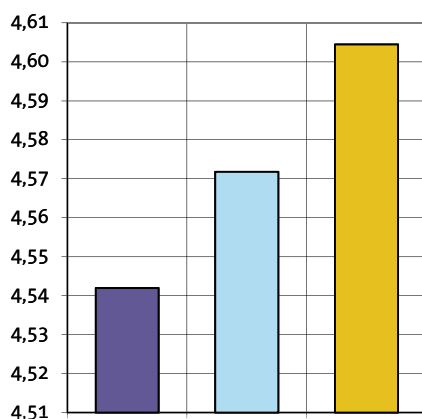
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.605	2.555	2.837	2.531
Langlopende leningen per VHE	30.037	32.950	34.089	34.006
Schuldverdien ratio	11,5	12,9	12,0	13,4
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	11,1	11,7	12,4	14,4
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

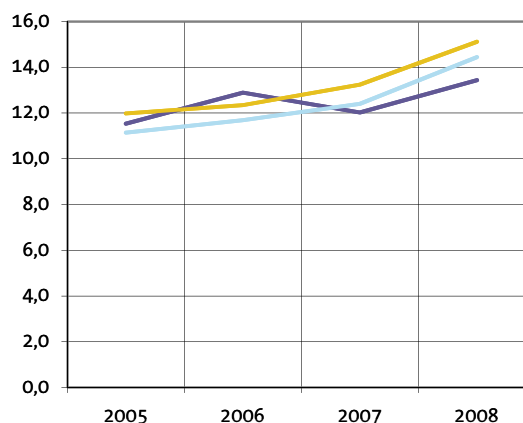
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Waarden vastgoed en leningen **4**

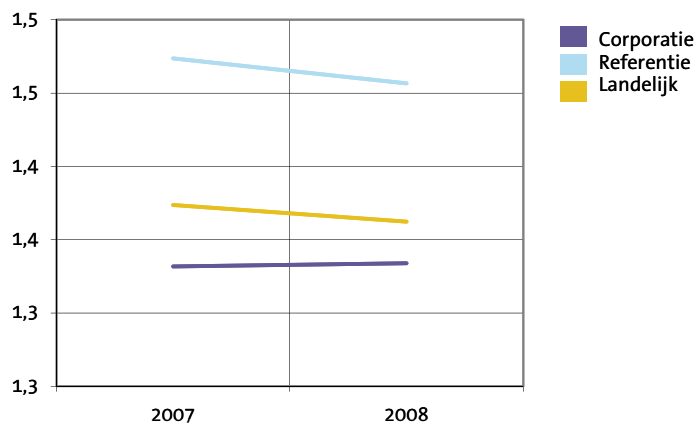
4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	42.788	42.178
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	32.132	31.620
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2006	2007	2008
Corporatie	29,2	28,5	24,6
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	11.262	16.018	13.322

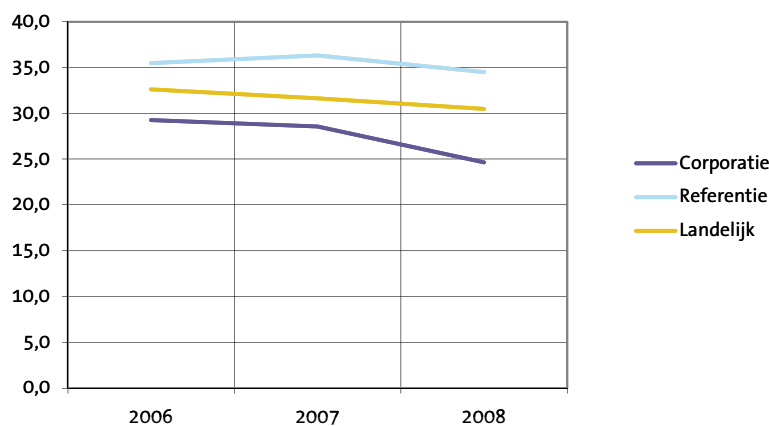
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	51.184	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	13.986	16.631	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Financiële positie en perspectief

5

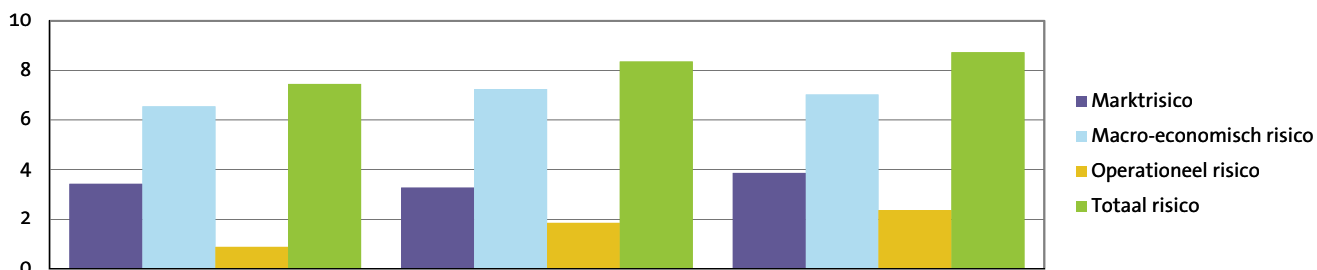
5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,4	1.568	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	6,6	2.996	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	0,9	408	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	7,5	3.407	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)



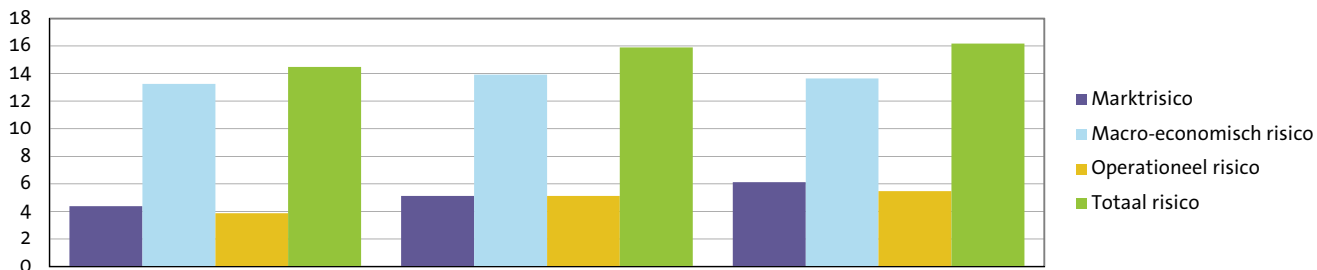
5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	4,4	2.664	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	13,3	8.037	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	3,9	2.351	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	14,5	8.787	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



IJsselsteinse Woningbouwvereniging

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	98	2
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2009

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Samenvatting**
- **Analyse**
- **Toelichting**

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.